FRC 13324

CONSULTATION

SUR

LES DOMAINES CONGÉABLES DE LA BRETAGNE.

CONSULTATION.

Le Conseil soussigné, qui a lu différens Mémoires sur les *Domaines congéables* usités en Bretagne, plusieurs baux à *convenant* & des actes d'*assurance* ou continuation,

Est d'avis que l'abolition du régime féodal ne peut avoir aucune influence sur les Domaines *congéables*; qu'il n'est pas possible non plus d'appliquer aux prestations *convenancières* la faculté de rachat accordée pour les rentes foncières, et qu'enfin les clauses & conditions qu'il est d'usage d'insérer dans les concessions dont il s'agit, doivent être laissées à la volonté des parties.

Pour l'intelligence de ces résolutions, il est nécessaire d'observer, comme une vérité certaine et préalable à toute discussion, que les contrats à *domaine congéable* sont des baux à ferme mêlés de vente.

Ce sont des baux à ferme, en ce qui concerne le fonds qui continue d'appartenir au bailleur, mais dont la jouissance plus ou moins limitée, et pour plus ou moins

de tems, passe au Colon, moyennant une redevance annuelle qu'il s'oblige de payer.

Ce sont des ventes, en ce qui regarde les *édifices et superfices*, que le *Colon* acquiert pour un certain prix, et dont le bailleur est tenu de lui rembourser la valeur lors du *congément*.

Que les actes dont il s'agit soient, par rapport au fonds, de vrais baux à ferme; c'est ce qui ne peut être révoqué en doute. La lecture des actes le prouve. Les termes y sont formels dans les plus anciens, comme dans les modernes et les plus récens; dans les actes de concession, comme dans ceux d'*assurance* ou continuation.

Tout ce qui caractérise le bail et le distingue des autres contrats, s'y rencontre; savoir: une chose louée et une redevance annuelle.

Il n'y a point, en cette partie, de transport de propriété comme dans la vente, dans le bail à cens ou à rente, dans l'inféodation ou le féage.

Il n'y a point non plus de rente proprement dite, de rente vraiment perpétuelle, comme dans le bail à rente ou à cens, ou dans l'afféagement; c'est une redevance due à cause de la perception des fruits, et qui ne dure qu'autant que la jouissance du Colon dure elle-même.

Enfin, ce n'est point un prix une fois payé, comme dans la vente; le contrat n'offre qu'une redevance de la même nature que celle qui a lieu dans le louage.

C'est également un point incontestable qu'il y a vente par rapport aux *édifices* et *superfices*. Le seigneur *foncier* s'exproprie à cet égard : le Colon est acquéreur pour un prix déterminé.

Les concessions se nomment baux à *domaine congéable*, baux à *convenant*, baux *convenanciers*. On donne au bailleur la qualité de seigneur *foncier*, non pas qu'il ait aucune directe ou mouvance sur le fonds, dont il est au contraire seul et véritable propriétaire; mais parce qu'il n'a rien aux *édifices* et *superfices* qui appartiennent au *Colon*.

Poullain du Parc dans ses Principes du Droit François, tome 3, chap. VIII, dit : « que le Domaine *congéable* est un titre » particulier à quelques parties de la Bre- » tagne, par lequel le propriétaire, *soit* » *qu'il ait fief ou non*, transporte au preneur » appellé *Colon ou domanier*, *les édifices et* » *les superfices* d'un héritage. *La propriété* » des fonds, continue Poullain du Parc, » *demeure au bailleur avec les bois de haute-* » *futaye et le tronc des bois émondables pro-*

» *pres à merrain, dont le domanier n'a que*
» *les émondes* ».

Le même Auteur, après avoir remarqué que la concession est à la charge d'une rente en argent ou en grains, et de corvées, ajoute qu'elle se fait pour neuf ans, ou pour un plus grand nombre d'années, pendant lesquelles le propriétaire appellé *seigneur foncier*, ne peut congédier le *domanier*, si ce n'est pour se loger; et qu'après l'expiration de ce tems, il ne peut congédier qu'en remboursant la valeur des *édifices* et *superfices* et des arbres fruitiers.

L'Auteur des Institutions Convenancières, tome Ier, nombre 28, donne la même définition du contrat à *convenant* et *domaine congéable*. Il ajoute, nombre 33, que la rétention du fonds et d'une redevance, l'aliénation des *superfices*, la faculté perpétuelle de congédier, sont les caractères constitutifs du *domaine congéable*; et tom. 2, nomb. 237 et suivans, il fait voir les différences principales qu'il y a entre le *Colon* et le simple fermier, le preneur à cens ou à rente, l'emphitéote et le féagiste.

Hevin, consultation à la suite de ses Questions féodales, et dans ses Questions sur la Coutume de Bretagne, consultation 104, s'explique à peu près dans les mêmes termes.

Ce qu'on entendoit, avant l'abolition du régime féodal, par *seigneur féodal, directe* ou *mouvance*, est donc entièrement étranger aux baux à *domaine congéable*. Le *foncier* n'est point seigneur de fief; il n'a ni mouvance ni directe sur le Colon. Celui-ci n'est ni vassal ni censitaire; il n'en fait point les devoirs. Le *foncier* n'auroit aucun prétexte pour les exiger.

Avant la concession à *Domaine congéable*, le bailleur avoit le *Domaine de propriété*, tant du fonds que des *édifices et superfices*. Par le contrat il aliène les *édifices et superfices*, et conserve le *fonds* dont il cède seulement la jouissance pour un tems, à la charge d'une redevance.

Le bailleur étoit propriétaire du fonds, et il continue de l'être; il demeure *seigneur du fonds*, *seigneur foncier*, ce qui n'emporte pas un domaine de *supériorité*, un titre *d'honneur*, mais une simple propriété du *fonds*, une propriété ordinaire, les *édifices et superfices* exceptés.

Ce mêlange de vente et de louage par lesquels on détache du Domaine de propriété du *fonds*, qui reste au bailleur, le Domaine des *édifices* et *superfices*, qui passent au Colon, a

cependant donné lieu de la part de quelques auteurs à des expressions impropres. Du Parc Poullain, à l'endroit ci-dessus cité nom. 6. « a dit, que le *Domaine congéable* étoit regardé comme un *fief anomal* ou *hétero-clite roturier* ».

On lit dans Hevin, questions féodales, pag. 186, nom. 7 « que le titre de *con-* » *venant* ou *domaine congéable* est une » *espèce de féage roturier*, que ce n'est pas » mal-à-propos que quelques-uns ont dit » que *le convenant* et *Domaine congéable* » étoit un *fief anomal* » Hevin repète la même chose dans ses questions sur la coutume de Bretagne, consult. 146. D'autres ont dit que c'étoit un *fief bâtard*. Enfin, Hevin parle dans sa définition du Domaine congéable, d'une espèce de *directité* qui demeure au bailleur.

Mais Hevin et Poullain du Parc reviennent au vrai, lorsque réfléchissant sur la nature et la substance du bail à *convenant* et *Domaine congéable*, ils en indiquent les caractères et les effets.

Aussi les principes qu'on vient de poser sont-ils répandus par-tout. « *Per hoc*, dit » d'Argentré *de laud.* §. 40, *non intro-* » *ducitur inter dominum et accipientem ulla*

» *obligatio feudalis , nulle obéissance féo-*
» *dale......... et is qui dat hoc in casu,*
» est seigneur *domanier non féodal* ».

« Le convenant, dit-on, dans les arrêts
» de Frain, Plaid. 113, n'est, ni ne peut
» être estimé fief, car le fief, *jus est alieno*
» *praedio in perpetuum utendi, quod pro*
» *beneficio dominus dat, eâ lege ut, qui*
» *accipit, sibi fidem aut militiae munus,*
» *aliudve servitium exhibeat.* Or, conti-
» nue-t-on, l'homme *domanier* peut être
» mis hors par le seigneur, quand il lui
» plaît, en remboursant les édifices; *item*,
» poursuit-on, il ne doit *hommage* ni *ser-*
» *vice de guerre* ».

L'éditeur de Devolant, *verbo*, usement, vers la fin, remarque que le domaine con-
» géable n'est à proprement parler qu'une
» *ferme*, la propriété de la terre demeurant
» toujours dans la personne du seigneur
» *foncier*; et qu'au contraire, le Colon n'est
» proprement qu'un *fermier* ou usufruitier
» des *édifices* et *superfices*, révocable, *toties*
» *quoties*. Le même auteur ajoute que par
» ces baux à domaine congéable, il ne se
» fait aucun changement de vassal à l'égard
» du seigneur ».

L'auteur des institutions convenancières,

tom. 2. nom. 237, après avoir fait sentir les différences du bail à *convenant* avec le bail ordinaire et le féage, a soin d'observer » que l'opposition des caractères entre le » féage et le bail à *convenant* prouve com» bien est impropre la qualification de *fief* » *anomal* assez communément donnée au » Domaine *congéable* ».

Ces sortes de Domaines, considérés uniquement comme *congéables*, n'ont donc jamais occupé de place dans la hiérarchie féodale. Le seigneur *foncier*, vis-à-vis du Colon ou homme *domanier*, n'est qu'un propriétaire ordinaire, le *propriétaire du fonds*, et l'homme *domanier* ou *Colòn*, par rapport au seigneur *foncier* n'est qu'un simple fermier quant au *fonds*, et acquéreur à l'égard des *édifices* et *superfices*.

Si les auteurs, quoique d'accord sur la nature et la substance des baux à *convenant* et *Domaine congéable*, ont quelquefois perdu de vue la juste idée qu'ils s'en étoient faite, ç a été à l'occasion de questions particulières où il s'agissoit notament de savoir, si le contrat étoit sujet aux lods et ventes, lorsque le bail étoit pour plus de neuf ans; si le seigneur *foncier*, ayant en même-tems fief et justice, devoit avoir droit de jurisdiction

sur ses Colons, quoiqu'il ne l'eût pas sur ses fermiers : si le Domaine *congéable* rentrant dans la main du seigneur *foncier* qui étoit aussi seigneur de fief, étoit sujet aux fouages, quand la *tenue* y avoit été imposée pendant plus de quarante ans.

En traitant ces questions, dont le développement seroit ici déplacé ; on a souvent été trop loin de part et d'autre pour la défense de son opinion. C'est-là sur-tout qu'on trouve ces termes vides de sens, de *fief anomal, hétéroclite* ou *bâtard*, de *fief roturier, d'espèce de fief*, ou autres semblables, qui, dans la pensée de ceux qui s'en servoient, ne signifioient rien autre chose, sinon qu'il n'y avoit dans la concession à Domaine *congéable*, ni *inféodation*, ni *féage*, qu'il n'étoit pas possible d'y créer de fief, faute de transport de la propriété du fonds, et que, si l'on vouloit que le mot pût s'y adapter, la chose ne s'y appliquoit pas..

D'autres difficultés sont devenues la source d'une autre confusion. Celui qui concède un héritage à *convenant* et *Domaine congéable*, se trouvoit souvent avoir fief et justice ; on a douté alors si le Colon détenteur devenoit sujet, tant à la juridiction du bailleur, qu'à

la bannalité du moulin, qui, en Bretagne, étoit considérée comme une appartenance naturelle du fief. Ces points paroissent avoir été décidés pour le bailleur.

Quelques-uns sont partis delà, pour faire du *Colon* ou *domanier* un vassal, un censitaire; et du seigneur *foncier* un seigneur féodal et justicier. Mais il faut bien prendre garde que ce n'est pas comme seigneur *foncier* ou propriétaire du *fonds*, mais en sa qualité de seigneur de fief, et ayant droit de justice, que le domanier a été déclaré son justiciable, et sujet à la suite de son moulin: ce qui est tellement véritable, que si le fonds relève d'un autre seigneur, c'est à la justice de ce dernier que le *domanier* doit aller plaider, et que c'est aussi à son moulin qu'il doit faire moudre ses grains. L'auteur des *institutions convenancières*, tome premier, nombre 145 et suivans, en cite plusieurs arrêts et des actes de notoriété.

Il n'y a donc encore une fois, ni raison ni prétexte pour prétendre que l'abolition du régime féodal entraîne celle des contrats à Domaine *congeable*. Les concessions à *convenant* n'établissent, comme on vient de le voir, entre le seigneur *foncier* et le *Colon*, aucune corrélation qui tienne à la féodalité.

Elles ne constituent ni seigneur, proprement dit, ni censitaire. Le domaine n'est point divisé en *domaine utile* et en *domaine direct*. Le tout, quant au fonds, demeure au bailleur. Le *Colon* n'est, à cet égard, qu'un simple détenteur, un possesseur précaire. Il ne peut même prescrire le *fonds*, parce que son titre ne lui en donne que la jouissance, et qu'il possède pour le seigneur *foncier* qui, quand le temps porté par la concession ou la dernière *assurance*, est révolu, a le droit, fût-ce après plusieurs siècles, de le congédier, en lui remboursant les *édifices* et *superfices*.

Ce n'est pas avec plus de fondement qu'on soutient que la faculté de rachat accordée pour les rentes foncières, soit qu'elles soient dues en argent ou en grains, doit être étendue aux prestations *convenancières*.

Ces prestations ne sont point des rentes proprement dites, des rentes foncières. Ce sont de vrais *fermages* ou *loyers*, parce qu'elles sont le prix de simples jouissances sans aucune translation de la propriété du fonds.

Dans la concession à *Domaine congéable*, on distingue, ainsi qu'il a été remarqué

ci-devant deux conventions, la vente des *édifices* et *superfices*, et un bail à ferme du *fonds*. Dans la seconde, il n'y a point transport de propriété. Le propriétaire continue de l'être. Il s'oblige seulement de faire jouir le Colon pendant le temps convenu, ou jusqu'au *congément*. Dans la première, au contraire, il y a aliénation. Le bailleur est exproprié, sauf le remboursement, lorsque le Colon est congédié.

La rente *convenancière* n'étant pas, comme un rente foncière, ou de bail *d'héritage*, le prix de la propriété du *fonds*, n'ayant pas, comme celle-ci, un caractère de perpétuité, et n'étant rien autre chose que le prix annuel de jouissances que le seigneur foncier est le maître de faire cesser, quand il lui plaît, ou du moins après le temps de la concession ou de *l'assurance* expiré; le rachat qui en seroit fait ne conduiroit à rien. Le propriétaire du *fonds* ou seigneur *foncier*, n'en seroit pas moins ce qu'il est, il n'en auroit pas moins le droit de donner congé au *domanier*. La propriété du *fonds* n'éprouveroit aucun changement. Elle resteroit où elle est. Il en resulteroit uniquement que le *domanier* auroit racheté,

comme perpétuelle, une redevance qui, par sa nature, ne l'étoit pas, et que le congément venant à s'exercer, le seigneur *foncier* reprenant la jouissance, seroit seulement tenu par principe d'équité, de rendre la somme qu'il auroit reçue.

Pour que le *domanier* devînt propriétaire du *fonds*, comme il l'est des *édifices* et *superfices*, il faudroit que le seigneur *foncier* consentit de vendre sa propriété, parce que ce qui nous appartient, ne peut cesser d'être à nous, que par notre volonté; et il faudroit, en outre, que les parties convinssent de prix, puisque la redevance *convenancière* n'étant que le fermage où loyer d'une jouissance qui peut finir d'un instant à l'autre, ne peut, à aucun égard, être considérée comme représentative de la propriété du *fonds*.

Ceux qui proposent de donner ux *domaniers* la faculté de racheter les rentes *convenancières*, ne font donc pas attention à ce qu'ils demandent. Ils supposent que le *domanier* après le remboursement, seroit propriétaire du *fonds*, comme le preneur à rente foncière l'est de l'héritage donné à rente, lorsque la rente est rachetée. Mais ils tombent dans une erreur fort étrange.

Ce n'est pas le rachat de la rente foncière qui rend le preneur à rente, propriétaire du *fonds*; il l'étoit auparavant, en vertu et dès l'instant du bail à rente; quand il rachète la rente, moyennant laquelle l'héritage lui a été transmis, il ne fait que libérer cet héritage. Il ne l'acquiert pas, parce qu'il étoit déjà à lui. Il se met seulement en état de le posséder franc et quitte de la charge de la rente.

Pour que le bail à rente soit translatif de la propriété de l'héritage, il n'est pas nécessaire que la rente soit stipulée non-rachetable. On peut convenir que le preneur aura la faculté de la racheter dans un certain tems ou à perpétuité; et dans ce cas comme dans celui où la rente est non rachetable, tout le droit qui demeure au bailleur, est borné à la rente sur l'héritage, dont la pleine propriété est transferée au preneur.

Que la rente soit rachetable ou non-rachetable, qu'elle soit rachetée ou qu'elle subsiste, le sort du preneur, quant à la propriété de l'héritage, est donc le même.

Mais tout cela es inaplicable au domaine *congéable*, dont le caractère essentiel et principal, est de conserver le *fonds*

au bailleur qui prend, dès lors, le nom de *seigneur foncier*.

Enfin, la faculté de rachat, si on l'étendoit à la rente *convenancière*, n'en changeroit pas la nature. Le *domanier* ne pourroit la racheter que telle qu'elle est. Il n'acquéreroit que le droit de jouir du *fonds* jusqu'au *congément* sans payer les arrérages de la rente, ce qui, par conséquent, ne lui seroit qu'onéreux et sans aucun fruit, au moyen du droit qui continueroit d'appartenir au bailleur, de l'expulser à sa volonté; droit qui résulte de la propriété du *fonds*, et qui est même imprescriptible.

Quelques personnes ont été jusqu'à demander qu'on défende de faire à l'avenir des baux à *convenant* et *domaine congéable*, comme contraires au bien de l'agriculture. D'autres, au contraire, regardant ces baux comme plus avantageux que les baux ordinaires, veulent que l'usage en soit autorisé par-tout le royaume.

Nous sommes forcés de revenir à la nature des contrats en question; on y voit une vente d'*édifices* et *superfices*, un bail à ferme du *fonds* pour un certain nombre d'années.

Le louage et la vente sont du droit des gens; ce sont des contrats de bonne foi,

obligatoires de part et d'autre. Les conditions en doivent être exécutées ponctuellement, pourvu qu'il n'y ait rien de contraire aux loix et aux bonnes mœurs.

Plus ces actes sont d'un usage fréquent et ordinaire, et moins on doit y gêner la volonté des parties. C'est à ceux qui contractent, à y stipuler leurs intérêts, et à ne s'engager qu'autant qu'ils croient utile de le faire.

La faveur qui est due au contrat de vente et à celui de louage, envisagés séparément, milite pour les deux, lorsque des contractans jugent convenable aux circonstances dans lesquelles ils se trouvent de les réunir. Il en est comme de l'échange, qui souvent est mêlé de vente, de donation, ou de bail à rente, *aut vice versâ.*

Mais sur quoi pourroit-on faire porter la prohibition dans le bail à *Domaine congeable?* Le fonds, ainsi que les *édifices* et *superfices* sont également commerçables. Celui à qui le tout appartient, peut le vendre en entier ou l'affermer en entier, et il peut aussi le vendre en partie et l'affermer en partie. Le *domanier* est également le maître d'accepter ou de refuser, et certainement que tous deux ont le droit de regler le prix, la durée et les autres

clauses du marché comme ils le jugent à propos.

Chaque pays, pour la manière de louer les biens, a ses usages, qui sont presque toujours relatifs à la qualité des terres, à la population, plus ou moins grande, à l'aisance ou à la pauvreté des habitans, et au plus ou moins de facilité pour l'exportation des denrées.

Ce qui s'est pratiqué de tout tems dans un canton, est presqu'un sûr garant, que c'est ce qu'on peut y faire de mieux. L'expérience en pareils cas, laisse bien loin d'elle les spéculations.

Les *domaines congéables* fort usités dans une partie dela Bretagne, n'y sont pas d'une invention nouvelle. Leur origine se perd dans la nuit des tems, et comme il n'est point d'années que l'on ne fasse librement de part et d'autre, une foule de pareils actes, la présomption naturelle est que l'usage en est très-utile.

Les baux à *domaines congéables* une fois admis, on ne peut étendre la faculté de bâtir au-delà de ce qui est porté par le titre, ou déterminé par l'*usement* du territoire. Le seigneur *foncier* étant obligé, en

congédiant le Colon, de lui rembourser les *édifices* et *superfices*, ce dernier ne peut rien faire qui rende l'exécution du congément plus difficile. Ce principe qui est consigné dans plusieurs *usemens*, et attesté par les auteurs, est fondé sur la raison et l'équité.

Il en est de même des droits respectifs du seigneur *foncier* et du *Colon* sur les bois. C'est la convention ou l'*usement*, qui doit servir de règle. La jouissance du Colon ne peut pas plus varier que la redevance qui en forme le prix. Un fermier n'est pas recevable à demander ce que son bail ou l'usage ne lui accordent pas.

Les corvées que le *domanier* s'oblige de faire, n'ont rien que de légitime. C'est une charge du bail. La redevance convenue en est d'autant moindre. La stipulation en est très-ordinaire dans les baux à ferme partout ailleurs.

Quant à la liberté de congédier, après le tems porté par la concession ou l'*assurance*, l'usage ne la donne qu'au seigneur *foncier*, et cela est encore juste, sinon en tant que le *domanier* déguerpit les *édifices* et *superfices*, parce qu'y ayant vente en cette partie, le seigneur *foncier* ne peut être

contraint de reprendre la chose et d'en rembourser le prix.

D'ailleurs, cette liberté seroit presque toujours inutile au *domanier*, qui peut vendre sans rester personnellement obligé à la redevance, et qui de plus, à l'expiration de la concession ou de l'*assurance*, est le maître de ne pas donner la commission qu'on a coutume de lui demander, et de forcer par-là, d'une manière indirecte, le seigneur *foncier* à le congédier en le remboursant des *édifices* et *superfices*, ou à lui laisser la *tenue* sans nouveau droit de commission.

Les baux à *convenant*, sous quelque point de vue qu'on les envisage, n'offrent donc rien qui puisse les faire proscrire. Le seigneur *foncier* et le *Colon* y trouvent réciproquement leur avantage. C'est ce qui en a introduit & perpétué l'usage depuis plusieurs siècles.

Les parties ont toujours été les maîtresses d'en déterminer à leur gré les clauses et conditions. C'est une suite de la liberté qui règne dans tous les contrats.

De pareils actes ne peuvent être rangés dans la classe des baux à rente; ils ne par-

ticipent non plus par aucun côté à la féodalité, et par une suite indispensable, ni l'abolition du régime féodal, ni la faculté de racheter les rentes foncières, ne peuvent leur être appliquées.

Délibéré à Paris, le 28 Décembre 1790.

FEREY.

DU VERNE.

COLLET.

De l'Imprimerie de GUILLAUME *Junior*, rue de Savoie, No. 17.